

臺北市 108 年 4 月不動產市場動態月報

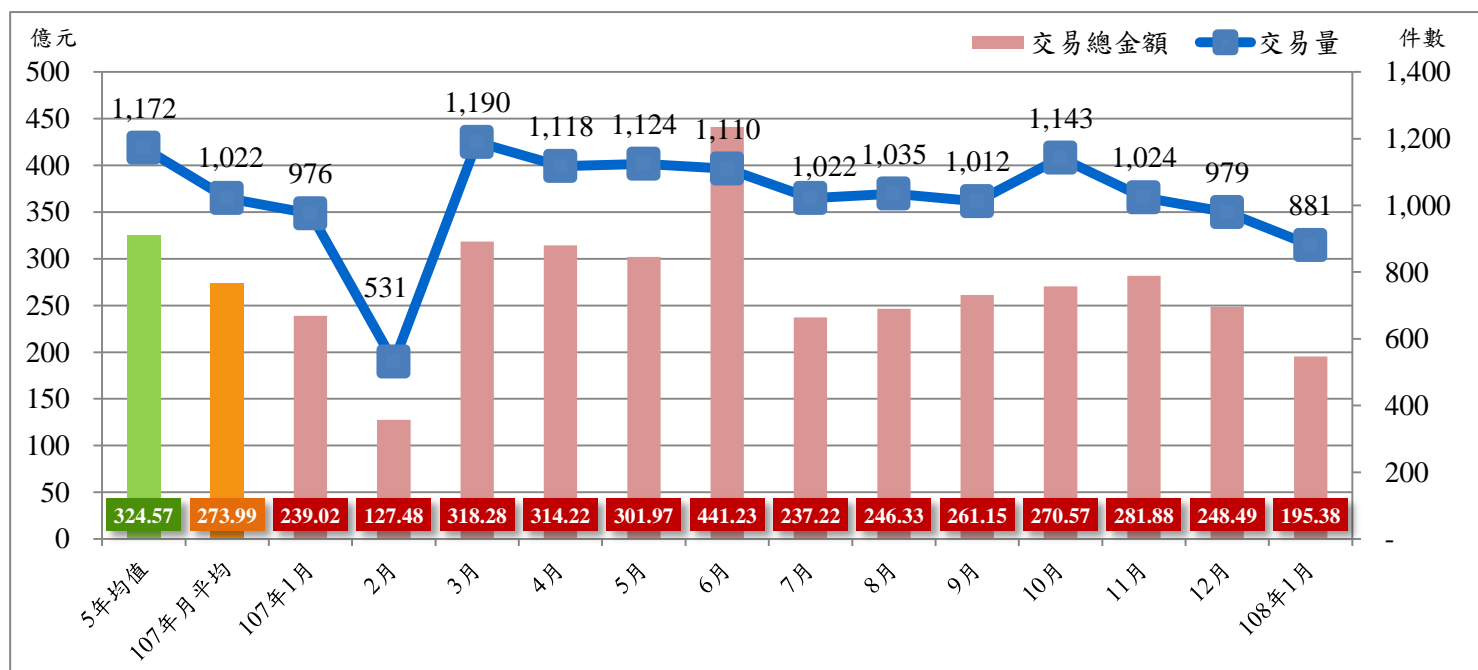
壹、交易量分析

一、108 年 1 月實價登錄交易量較去年 12 月減少 10.01%， 交易總額減少 21.37%

統計分析最近一期 108 年 1 月實價登錄買賣交易件數¹，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計 881 件，較去年 12 月 979 件減少 98 件，減幅 10.01%；較去年同期 976 件減少 95 件，減幅 9.73%，較去年平均 1,022 件減少 141 件，減幅 13.80%，較 5 年均值²1,172 件減少 291 件，減幅 24.83%。

1 月全市不動產交易總金額為 195.38 億元，較去年 12 月 248.49 億元減少 53.11 億元，減幅 21.37%；較去年同期 239.02 億元減少 43.64 億元，減幅 18.26%，較去年平均 273.99 億元減少 78.61 億元，減幅 28.69%，較 5 年均值 324.57 億元減少 121.19 億元，減幅 39.80%。

圖 1 臺北市近 1 年買賣交易量及交易總金額圖



資料來源：臺北市政府地政局

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 108 年 4 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 1 月份之買賣案件數量，包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)等，但不包括土地、車位、地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等案件)。

²5 年均值：實價登錄政策自 101 年 8 月實施，5 年均值係指交易日期為 103 年 2 月至 108 年 1 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

二、中正區量增 41.67%，增幅最大；萬華區量減 38.94%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為中正區，交易件數 51 件，較去年 12 月增加 41.67%；減幅最大為萬華區，交易件數為 69 件，較去年 12 月減少 38.94%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除士林區外，均以住宅大樓為主流，並由內湖區以 67 件奪冠；公寓由文山區以 35 件居首；套房由中山區以 34 件蟬聯冠軍；商(廠)辦則由中山區、內湖區以 8 件並列第一；店面(店鋪)交易件數則由大安區、中正區以 3 件並居榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

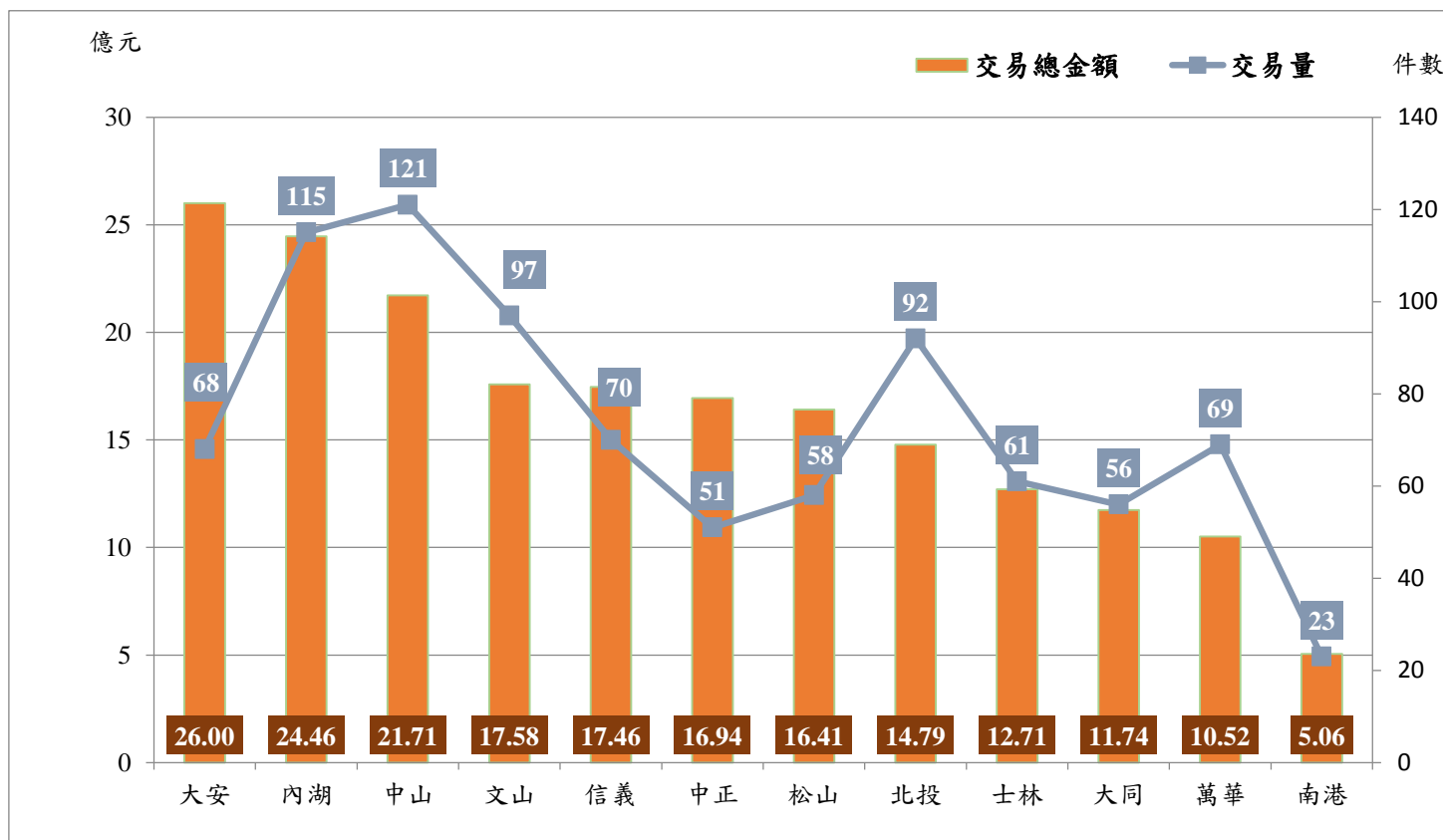
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/01 件數	增減 幅度	108/01 件數	增減 幅度	108/01 件數	增減 幅度	108/01 件數	增減 幅度	108/01 件數	增減 幅度	108/01 件數	增減 幅度
	107/12 件數		107/12 件數		107/12 件數		107/12 件數		107/12 件數		107/12 件數	
	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數
全市	477	-7.56%	226	-17.82%	125	-10.71%	33	65.00%	20	-28.57%	881	-10.01%
	516		275		140		20		28		979	
全市分區交易件數排序（—：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降）												
中山區 —	62	-20.51%	15	-42.31%	34	-30.61%	8	60.00%	2	-71.43%	121	-26.67%
	78		26		49		5		7		165	
內湖區 ↑1	67	17.54%	32	10.34%	7	0.00%	8	60.00%	1	-87.50%	115	8.49%
	57		29		7		5		8		106	
文山區 ↑1	55	-5.17%	35	-5.41%	5	-16.67%	0	—	2	—	97	-3.96%
	58		37		6		0		0		101	
北投區 ↑2	42	27.27%	31	-18.42%	18	28.57%	0	—	1	—	92	8.24%
	33		38		14		0		0		85	
信義區 ↑4	34	30.77%	19	-32.14%	11	175.00%	4	300.00%	2	0.00%	70	14.75%
	26		28		4		1		2		61	
萬華區 ↓4	37	-50.00%	20	-20.00%	11	10.00%	1	-50.00%	0	-100.00%	69	-38.94%
	74		25		10		2		2		113	
大安區 ↓2	47	-12.96%	9	-40.00%	7	-50.00%	2	-33.33%	3	200.00%	68	-21.84%
	54		15		14		3		1		87	
士林區 ↓1	23	-32.35%	26	-18.75%	9	12.50%	1	—	2	0.00%	61	-19.74%
	34		32		8		0		2		76	
松山區 ↓1	29	-19.44%	17	0.00%	8	-27.27%	2	—	2	0.00%	58	-12.12%
	36		17		11		0		2		66	
大同區 —	39	56.00%	11	-8.33%	3	-75.00%	2	100.00%	1	0.00%	56	9.80%
	25		12		12		1		1		51	
中正區 —	25	13.64%	7	0.00%	12	500.00%	4	100.00%	3	0.00%	51	41.67%
	22		7		2		2		3		36	
南港區 —	17	-10.53%	4	-55.56%	0	100.00%	1	0.00%	1	—	23	-28.13%
	19		9		3		1		0		32	

資料來源：臺北市政府地政局

三、 交易總額大同區增幅最大達 52.47%，萬華區減幅最大為 54.56%

各行政區交易總金額依序由大安區(26.00 億元)、內湖區(24.46 億元)及中山區(21.71 億元)位居前 3 名，總額最少為南港區，僅 5.06 億元，總額最高的大安區與最低的南港區，交易總額相差約 5.14 倍；交易總額增幅最大為大同區，較去年 12 月增加 52.47%，減幅最大為萬華區，較去年 12 月減少 54.56%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 1 月買賣交易量及交易總金額分布圖



108 年 1 月 (億元)	26.00	24.46	21.71	17.58	17.46	16.94	16.41	14.79	12.71	11.74	10.52	5.06
107 年 12 月 (億元)	41.30	28.07	43.44	20.51	14.22	14.30	14.74	12.51	20.60	7.70	23.14	7.97
增減 幅度(%)	-37.05%	-12.86%	-50.02%	-14.29%	22.78%	18.46%	11.33%	18.23%	-38.30%	52.47%	-54.56%	-35.04%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

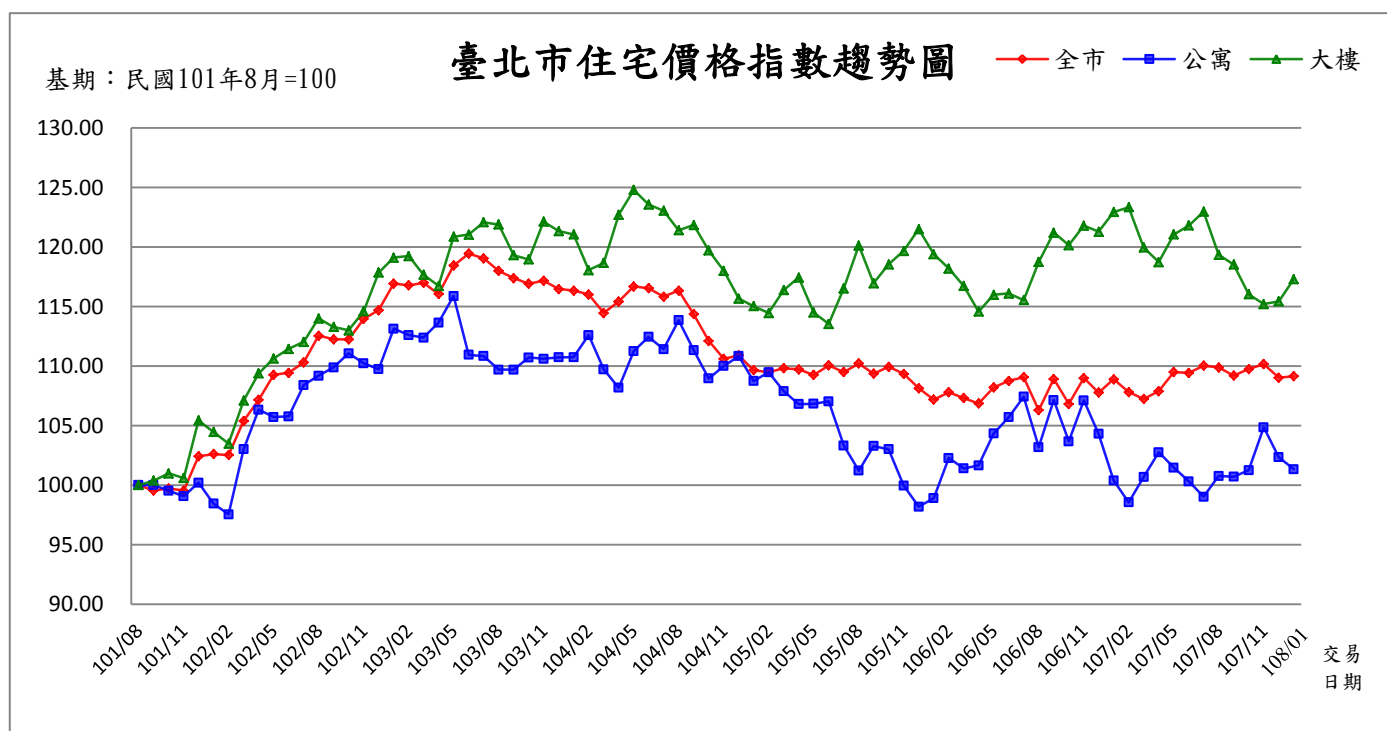
一、全市 1 月指數上升 0.12%，較去年同期上升 0.24%

108 年 1 月全市住宅價格指數 109.15，較去年 12 月 109.02 上升 0.12%，較去年同期 108.89 上升 0.24%；標準住宅總價 1,366 萬元，標準住宅單價每坪 50.23 萬元。

大樓住宅價格指數 117.30，較去年 12 月 115.43 上升 1.62%，較去年同期 122.93 下降 4.58%，標準住宅總價 1,658 萬元，標準住宅單價每坪 57.18 萬元。

公寓住宅價格指數 101.33，較去年 12 月 102.35 下降 1.00%，較去年同期 100.40 上升 0.93%，標準住宅總價 1,246 萬元，標準住宅單價每坪 43.06 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格趨勢圖



資料來源：臺北市地政局

二、1 月中山松山南港區漲幅 3.16% 最高，士林內湖大同區跌幅 0.68% 最深

108 年 1 月全市指數呈現二次分區上漲、二次分區下跌情形。中山松山南港區住宅價格指數 122.72，較去年 12 月 118.96 上升 3.16%，漲幅最大，標準住宅總價 1,317 萬元，標準住宅單價每坪 56.35 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 100.41，較去年 12 月 100.34 上升 0.07%，標準住宅總價 1,871 萬元，

標準住宅單價每坪 64.82 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 114.25，較去年 12 月 114.30 下降 0.04%，標準住宅總價 1,186 萬元，標準住宅單價每坪 42.39 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.30，較去年 12 月 111.06 下降 0.68%，標準住宅總價 1,403 萬元，標準住宅單價每坪 47.99 萬元。

與去年同期(107 年 1 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為中山松山南港區，較去年同期上升 2.97%；其次為萬華文山北投區，較去年同期上升 2.72%；大安信義中正區，較去年同期上升 2.52%；士林內湖大同區，較去年同期下降 1.40%，跌幅最深。

三、全市住宅價格微漲，大樓上揚公寓下跌

1 月全市住宅價格月線微漲，季線及半年線持續下跌；大樓月線及季線上漲，半年線持續走低；公寓月線續跌，季線、半年線仍微漲。另觀察四個次分區指數趨勢，1 月大安信義中正區月線上漲，季線、半年線續跌；中山松山南港區月線、季線、半年線均上漲，價格表現最強；士林內湖大同區月線、季線下跌，半年線微漲；萬華文山北投區月線微跌，季線、半年線均上漲。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

